

Etablissement Public Territorial  
GRAND PARIS GRAND EST

Commune de  
**CLICHY-SOUS-BOIS**  
Plan local d'urbanisme

**Modification n°5**

**Procédure simplifiée**

Notice de présentation



## Sommaire

<b>1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5. ....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Le plan local d’urbanisme du Clichy-sous-Bois. ....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. La modification simplifiée n° 5. ....</b>	<b>3</b>
<b>2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5. ....</b>	<b>9</b>
<b>2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée. ....</b>	<b>9</b>
2.1.1. Procédure de modification : ....	9
2.1.2. Procédure de modification simplifiée : ....	9
<b>2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée. ....</b>	<b>10</b>
2.2.1. Engagement de la procédure. ....	10
2.2.2. La mise à disposition du public : ....	10
2.2.3. L’approbation de la modification : ....	10
<b>3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5. ....</b>	<b>11</b>
<b>3.1. Les pièces du PLU de Clichy-sous-Bois concernées par la modification n° 5. ....</b>	<b>11</b>
<b>3.2. Présentation des modifications proposées. ....</b>	<b>11</b>
- Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies. ....	11
- Article UR 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. ....	12
- Article UR 9 : Emprise au sol des constructions. ....	13
- Article UR 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d’aires de stationnement. .	14
- Article UR13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations. ....	14
- Plan de zonage : ....	16
<b>4. INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5. ....</b>	<b>17</b>

## **1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5.**

### **1.1. Le plan local d'urbanisme du Clichy-sous-Bois.**

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Clichy-sous-Bois a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2012.

Il a fait l'objet de quatre procédures de mise en compatibilité :

- avec la déclaration d'utilité publique de la ligne de tramway T4, arrêté préfectoral du 13 septembre 2013,
- avec la déclaration d'utilité publique de la ligne de métro n° 16 du Grand Paris, décret du 30 décembre 2015,
- avec la déclaration de projet pour la relocalisation de la chapelle Jean XXIII, délibération du conseil de territoire du 26 septembre 2017,
- avec la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC du Bas-Clichy », arrêté préfectoral du 6 septembre 2019.

Il a été modifié à quatre reprises :

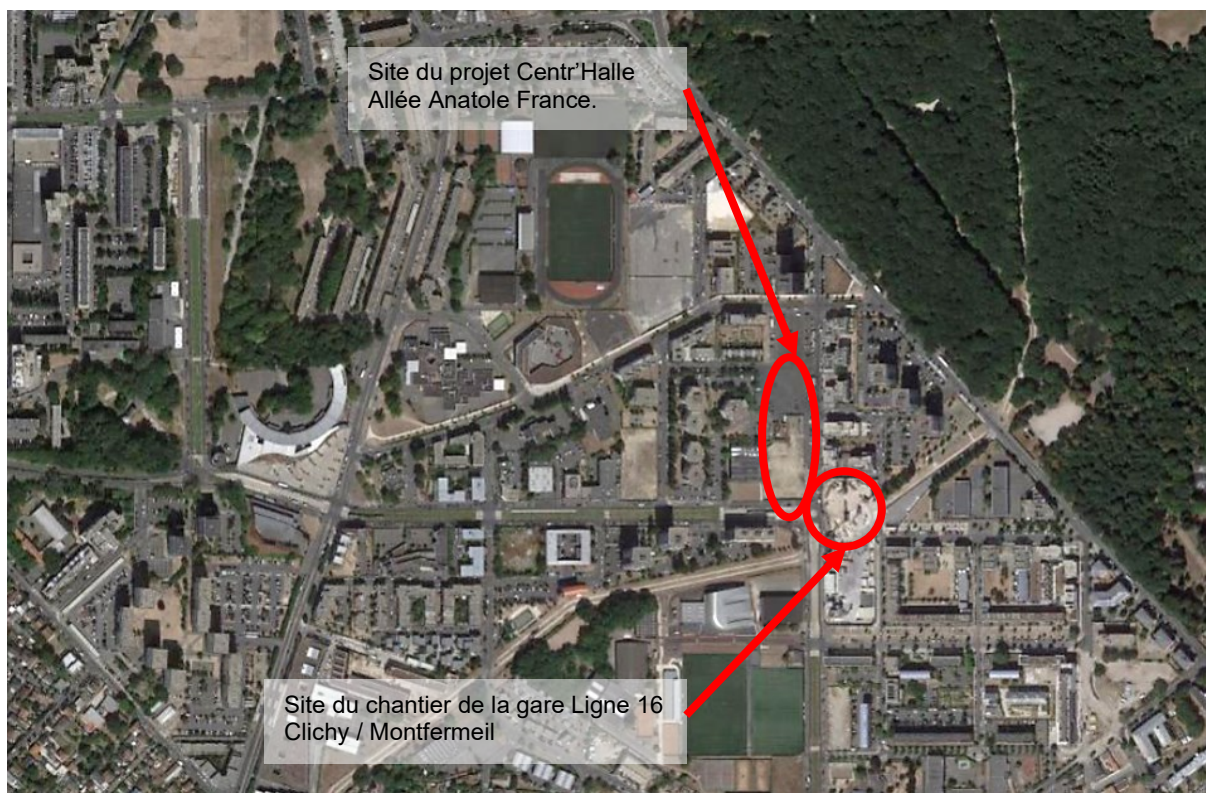
- modification n° 1, approuvée par délibération du conseil de territoire du 8 avril 2016,
- modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération du conseil de territoire du 13 novembre 2019,
- modification n° 3, approuvée par délibération du conseil de territoire du 18 mai 2021,
- modification simplifiée n° 4, approuvée par délibération du conseil de territoire du 16 novembre 2021.

### **1.2. La modification simplifiée n° 5.**

La modification simplifiée n° 5 a pour objectif de permettre la réalisation du projet Centr'Halle, conçu dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » lancé en 2016 par la Métropole du Grand Paris.

Il s'agit d'un programme de 156 logements, comprenant en rez-de-chaussée une moyenne surface alimentaire d'environ 1 660 m<sup>2</sup>, une halle de marché de 1 730 m<sup>2</sup> et un commerce de 80 m<sup>2</sup>, sur un terrain situé allée Anatole France, à proximité immédiate de la future gare Clichy-Montfermeil de la ligne 16. La halle de marché accueillera la partie alimentaire du marché Anatole France, qui a lieu deux fois par semaine et sera agrémentée de 4 échoppes qui constitueront un food-court ouvert tout au long de la semaine.

Ce projet s'inscrit dans le programme d'aménagement de la ZAC de la Dhuis, outil opérationnel du programme de rénovation urbaine du Plateau de Clichy-sous-Bois/Montfermeil.



Localisation du projet - photo google-maps.

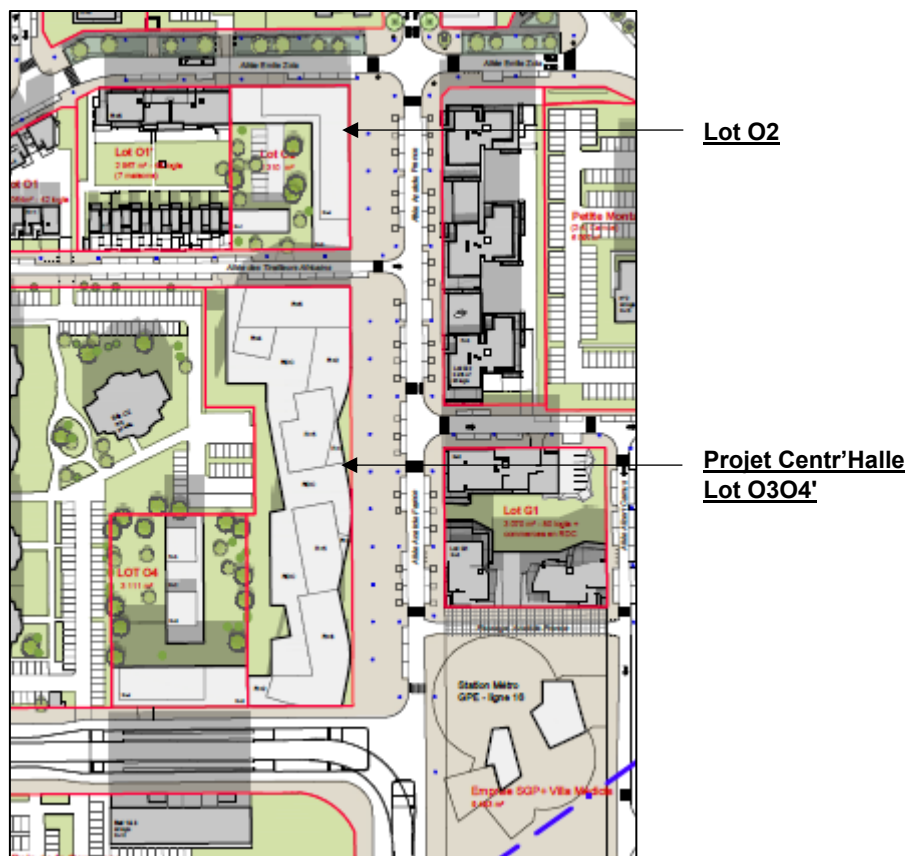
Le terrain est situé dans le secteur UR2 de la zone UR du plan local d'urbanisme de Clichy-sous-Bois, qui correspond au secteur de renouvellement urbain du Plateau.

La mise en œuvre du projet Centr'Halle nécessite, en raison de ses caractéristiques, de sa localisation et de la configuration du terrain, de modifier des dispositions du règlement de la zone UR2.

Ces modifications portent sur les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (article UR6), à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article UR7), à l'emprise au sol des constructions (article UR9), aux places de stationnement (article UR12) et aux espaces verts (articles UR13).

Ces nouvelles dispositions du règlement ne s'appliqueront que dans un nouveau secteur UR2a, correspondant aux terrains situés allée Anatole France, côté ouest, entre l'allée Émile Zola au nord et l'allée Romain Rolland au sud.

Ce secteur, d'une superficie de 1,5 ha, englobera le terrain du projet Centr'Halle, lot O3/O4' de la ZAC de la Dhuy, au sud de l'allée des Tirailleurs Africains et, au nord de cette allée, le lot O2 de la ZAC, destiné à un programme de 65 logements et 650 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ou de commerces, qui sera commercialisé à terme.



Localisation du projet  
Plan guide ZAC de la Dhuys (extrait)

### Les modifications du règlement :

#### - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :

L'article UR6 du règlement du PLU impose que les constructions soient implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 à 6 mètres de l'alignement.



Perspective allée Anatole France - Notice architecturale du projet

Le projet Centr'Halle s'implante principalement à l'alignement, mais présente également des mouvements de façade formant des lignes courbes, en retrait de l'alignement, permettant d'animer la façade tout en assurant la continuité du socle commercial, au-dessus duquel s'élèvent 4 volumes de logements, de formes différenciées.

La modification vise à permettre, dans le secteur UR2a, une implantation des constructions soit à l'alignement, soit avec un retrait maximal de 8 mètres.

L'article UR 6 du règlement impose également la réalisation d'une clôture à l'alignement lorsque les constructions sont implantées en retrait. Cette disposition n'est pas compatible avec la présence du marché Anatole France, qui se tiendra dans la halle mais aussi sur le parvis public allée Anatole France. La modification vise à ce que cette obligation ne s'applique pas dans le secteur UR2a.

**- Implantation par des constructions rapport aux limites séparatives :**

Au sud du terrain, allée Romain Rolland, la construction projetée s'implante en limite séparative sur ses deux premiers niveaux (R+2) au-dessus du rez-de-chaussée. À ses niveaux supérieurs, la construction s'implante en retrait de la limite séparative, de manière à former un plot permettant des vues sur toutes ses façades.



**Perspective depuis la future gare - Allées Romain Rolland et Anatole France**  
**Notice architecturale du projet**

L'article UR7 du règlement autorise l'implantation des constructions soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites, mais ne permet pas qu'une construction soit implantée en limite séparative à ses niveaux inférieurs et en retrait à ses niveaux supérieurs.

Cette possibilité est introduite dans le règlement, uniquement dans le secteur UR2a.

- Emprise au sol des constructions :

L'article UR9 du règlement limite l'emprise au sol des constructions à 65 % de la superficie du terrain.

Le programme commercial du projet Centr'Halle impose un rez-de-chaussée d'une superficie de 4 800 m<sup>2</sup> environ, sur un terrain de 5 724 m<sup>2</sup>, soit une emprise au sol de 84 %. Au-dessus du rez-de-chaussée, l'emprise au sol des niveaux supérieurs est de 50 %.



Vue axonométrique façades Nord et Ouest Notice architecturale du projet

La modification du règlement vise à permettre une emprise au sol de 85 % de la superficie du terrain pour les rez-de-chaussée commerciaux, à condition que l'emprise des niveaux supérieurs ne dépasse pas 50% de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'appliquera que dans le secteur UR2a.

- Places de stationnement :

L'article UR12 du règlement impose la réalisation d'une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2 000 m<sup>2</sup>, et d'une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

La secteur UR2a est situé à proximité immédiate de la future gare Clichy-sous-Bois/Montfermeil de la ligne 16 du réseau de transport du Grand Paris, qui sera mise en service en 2026, et est aujourd'hui desservi par l'arrêt Clichy-Montfermeil de la ligne de tramway T4.

Pour tenir compte de l'excellente qualité de la desserte du site par les transports collectifs, la modification du règlement vise à supprimer toute obligation de réaliser des places de stationnement pour les commerces, quelque soit la surface de vente ou la surface de plancher.

**- Espaces verts :**

L'article UR13 du règlement impose que 20 % de la superficie du terrain soit aménagés en espaces verts, dont les deux tiers au moins en pleine terre et d'un seul tenant.

Pour tenir compte de la possibilité de porter de l'emprise au sol des constructions à 85 % de la superficie du terrain, (modification de l'article UR9), la modification propose de fixer la superficie des espaces verts à 80 % de la superficie non bâtie du terrain, dont au moins la moitié en pleine terre. Cette disposition ne s'appliquera que pour les constructions répondant aux conditions définies à l'article UR9 pour dépasser la limite d'emprise au sol de 65 %.

Pour compenser cette diminution de la superficie des espaces verts et des espaces en pleine terre, les toitures des constructions devront être aménagées en toitures végétalisées, d'une profondeur minimale de 0,30 mètre, sur au moins 45 % de leur emprise au sol. Cette disposition garantie la réalisation de surfaces éco-aménageables (Espaces verts au sol et toitures terrasses végétalisées) d'une superficie supérieure à 50 % du terrain.

Le tableau ci-dessous indique, en % de la superficie du terrain, les superficies minimales d'espaces verts, d'espaces verts en pleine terres, de toitures végétalisées et de surfaces éco-aménageables, en fonction de l'emprise au sol de la construction.

Emprise au sol (ES)	Espaces verts (EV)	Espaces verts en pleine terre (PT)	Toitures terrasses végétalisées (TTV)	Surfaces éco-aménageables (SEA)
<b>Dispositions en vigueur - Zone UR / UR2</b>				
ES max = 65 %	EV = 20%	PT = 13,33%	///	SEA = 20%
<b>Proposition de modification - Secteur UR2a</b>				
ES	$EV=(100-ES) \times 80\%$	$EPT=EV \times 50\%$	$TTV= ES \times 45\%$	EV + TTV
66 %	27,2 %	13,6%	29,7%	56,9 %
70 %	24 %	12 %	31,5 %	55,5 %
75 %	20 %	10 %	33,75 %	53,75 %
85 %	12 %	6 %	38,25 %	50,25 %



## **2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5.**

### **2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.**

#### **2.1.1. Procédure de modification :**

Les évolutions proposées du PLU de Clichy-sous-Bois n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces évolutions du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision définie à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Elles relèvent de la procédure de modification, qui conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsqu'il s'agit de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **2.1.2. Procédure de modification simplifiée :**

Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Clichy-sous-Bois n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Clichy-sous-Bois peut être effectuée selon la procédure simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

## **2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.**

### **2.1.1. Engagement de la procédure.**

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du président de l'EPT Grand Paris Grand Est qui établit le projet de modification.

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est notifie le projet de modification simplifiée au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 à L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est saisit la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui se prononce sur la nécessité d'une évaluation environnementale du projet de modification.

### **2.2.2. La mise à disposition du public :**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par délibération du conseil de territoire du 15 mars 2022.

### **2.2.3. L'approbation de la modification :**

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est en présente le bilan devant le conseil de territoire qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Elle devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet.

### 3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5.

*La notice de présentation expose uniquement les extraits ou parties du PLU modifiés par la présente procédure. Les parties du PLU qui ne sont pas présentées ci-dessous ne font l'objet d'aucune modification.*

#### 3.1. Les pièces du PLU de Clichy-sous-Bois concernées par la modification n° 5.

La modification simplifiée n° 5 du PLU de Clichy-sous-Bois porte sur :

- Les articles UR6, UR7, UR9, UR 12 et UR 13 du règlement.
- Le plan de zonage.

#### 3.2. Présentation des modifications proposées.

Les modifications proposées figurent en caractères gras et couleur vert.

- Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p><b>Article UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES</b></p> <p>.../...</p> <p><b>6.2. Dispositions générales :</b></p> <p>6.2.1. En UR1 et UR2, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques, soit avec un retrait compris entre 3 et 6 mètres.</p> <p>6.2.2. En UR3, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques, soit avec un retrait compris entre 3 et 10 mètres.</p> <p><b>6.3. Dispositions particulières :</b></p> <p>.../...</p>	<p><b>Article UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES</b></p> <p>.../...</p> <p><b>6.2. Dispositions générales :</b></p> <p>6.2.1. En UR1 et UR2, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques, soit avec un retrait compris entre 3 et 6 mètres.</p> <p><b>6.2.1.1 En UR2a, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques, soit avec un retrait maximal de 8 mètres.</b></p> <p>6.2.2. En UR3, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques, soit avec un retrait compris entre 3 et 10 mètres.</p> <p><b>6.3. Dispositions particulières :</b></p> <p>.../...</p>

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p><b>6.3.2. Le traitement des retraits par rapport à la voie :</b></p> <p>.../...</p> <p>6.3.2.3. En cas de retrait des constructions, l'alignement visuel devra être assuré par la réalisation d'une clôture conforme à l'article 11, implantée en limite de voie ou d'emprise publique.</p> <p>.../...</p>	<p><b>6.3.2. Le traitement des retraits par rapport à la voie :</b></p> <p>.../...</p> <p>6.3.2.3. En cas de retrait des constructions, l'alignement visuel devra être assuré par la réalisation d'une clôture conforme à l'article 11, implantée en limite de voie ou d'emprise publique.</p> <p><b>Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UR2a.</b></p> <p>.../...</p>

- Article UR 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p><b>Article UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <p>.../...</p> <p><b>7.2. Dispositions générales :</b></p> <p><b>7.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</b></p> <p>7.2.1.1. Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur une ou plusieurs limites latérales (joignant l'alignement), si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue ;</li> <li>- Soit en retrait des limites latérales, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après.</li> </ul> <p>.../...</p>	<p><b>Article UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <p>.../...</p> <p><b>7.2. Dispositions générales :</b></p> <p><b>7.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</b></p> <p>7.2.1.1. Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur une ou plusieurs limites latérales (joignant l'alignement), si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue ;</li> <li>- Soit en retrait des limites latérales, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après.</li> </ul> <p><b>7.2.1.2. En UR2a, les constructions peuvent également être implantées sur une limite séparative latérale à leurs niveaux inférieurs, si la façade en limite parcellaire ne présente aucune vue, et en retrait de cette limite séparative latérale à leurs niveaux supérieurs.</b></p> <p><b>En ce cas, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à compter du niveau du plancher du 1<sup>er</sup> niveau de la construction implanté en retrait, jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres (L = H/2 ≥ 4 m).</b></p> <p>.../...</p>

- Article UR 9 : Emprise au sol des constructions

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p><b>Article UR - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>.../...</p> <p>9.2. Dispositions générales :</p> <p>9.2.1. En UR1 et UR2, le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est de 60%.</p> <p>9.2.2. Cette disposition n'est pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;</li> <li>- aux extensions de locaux à destination artisanale, commerciale ou industrielle ;</li> <li>- aux extensions de construction d'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- aux garages en silo ;</li> <li>- aux saillies de balcons.</li> </ul> <p>9.2.3. L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UR3.</p> <p><b>9.3. Dispositions particulières :</b></p> <p>9.3.1. En UR1 et UR2, si le stationnement est entièrement réalisé en souterrain ou s'il est entièrement intégré à la construction à usage principal (c'est-à-dire non réalisé à l'air libre), le coefficient d'emprise au sol pourra être relevé à 65%. Dans le cas de constructions à usage principal d'habitation, seules les places de stationnement liées aux logements seront comptabilisées dans le nombre de places à réaliser en souterrain ou à intégrer à la construction à usage principal.</p>	<p><b>Article UR - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>.../...</p> <p>9.2. Dispositions générales :</p> <p>9.2.1. En UR1 et UR2, le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est de 60%.</p> <p>9.2.2. Cette disposition n'est pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;</li> <li>- aux extensions de locaux à destination artisanale, commerciale ou industrielle ;</li> <li>- aux extensions de construction d'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- aux garages en silo ;</li> <li>- aux saillies de balcons.</li> </ul> <p>9.2.3. L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UR3.</p> <p><b>9.3. Dispositions particulières :</b></p> <p>9.3.1. En UR1 et UR2, si le stationnement est entièrement réalisé en souterrain ou s'il est entièrement intégré à la construction à usage principal (c'est-à-dire non réalisé à l'air libre), le coefficient d'emprise au sol pourra être relevé à 65%. Dans le cas de constructions à usage principal d'habitation, seules les places de stationnement liées aux logements seront comptabilisées dans le nombre de places à réaliser en souterrain ou à intégrer à la construction à usage principal.</p> <p><b>9.3.2. En UR2a, le coefficient d'emprise au sol du rez-de-chaussée peut atteindre 85%, à condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que ce rez-de-chaussée soit entièrement destiné au commerce, (à l'exception des accès, locaux techniques, locaux OM, locaux vélos, circulations verticales),</li> <li>- que le coefficient d'emprise au sol des niveaux au-dessus du rez-de-chaussée soit inférieur à 50%.</li> </ul>

- Article UR 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement.

PLU en vigueur	Proposition de modification																								
<p><b>Article UR 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p>.../...</p> <p><b>12.2. Normes de stationnement :</b></p> <p>12.2.1. Les normes minima suivantes sont exigées :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination et nature de la construction</th> <th>Nombre de places imposées</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.../...</td> <td>.../...</td> </tr> <tr> <td>Commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</td> <td>Aucune</td> </tr> <tr> <td>Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m<sup>2</sup></td> <td>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)</td> </tr> <tr> <td>Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m<sup>2</sup></td> <td>1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)</td> </tr> <tr> <td>.../...</td> <td>.../...</td> </tr> </tbody> </table> <p>.../...</p>	Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées	.../...	.../...	Commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune	Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)	Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)	.../...	.../...	<p><b>Article UR 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p>.../...</p> <p><b>12.2. Normes de stationnement :</b></p> <p>12.2.1. Les normes minima suivantes sont exigées :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination et nature de la construction</th> <th>Nombre de places imposées</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.../...</td> <td>.../...</td> </tr> <tr> <td>Commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. <b>Commerces sans limite de surface de vente en secteur UR2a</b></td> <td>Aucune</td> </tr> <tr> <td>Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m<sup>2</sup> <b>(Hors secteur UR2a)</b></td> <td>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)</td> </tr> <tr> <td>Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m<sup>2</sup> <b>(Hors secteur UR2a)</b></td> <td>1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)</td> </tr> <tr> <td>.../...</td> <td>.../...</td> </tr> </tbody> </table> <p>.../...</p>	Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées	.../...	.../...	Commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente. <b>Commerces sans limite de surface de vente en secteur UR2a</b>	Aucune	Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m <sup>2</sup> <b>(Hors secteur UR2a)</b>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)	Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m <sup>2</sup> <b>(Hors secteur UR2a)</b>	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)	.../...	.../...
Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées																								
.../...	.../...																								
Commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune																								
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)																								
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)																								
.../...	.../...																								
Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées																								
.../...	.../...																								
Commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente. <b>Commerces sans limite de surface de vente en secteur UR2a</b>	Aucune																								
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m <sup>2</sup> <b>(Hors secteur UR2a)</b>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)																								
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m <sup>2</sup> <b>(Hors secteur UR2a)</b>	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)																								
.../...	.../...																								

- Article UR13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

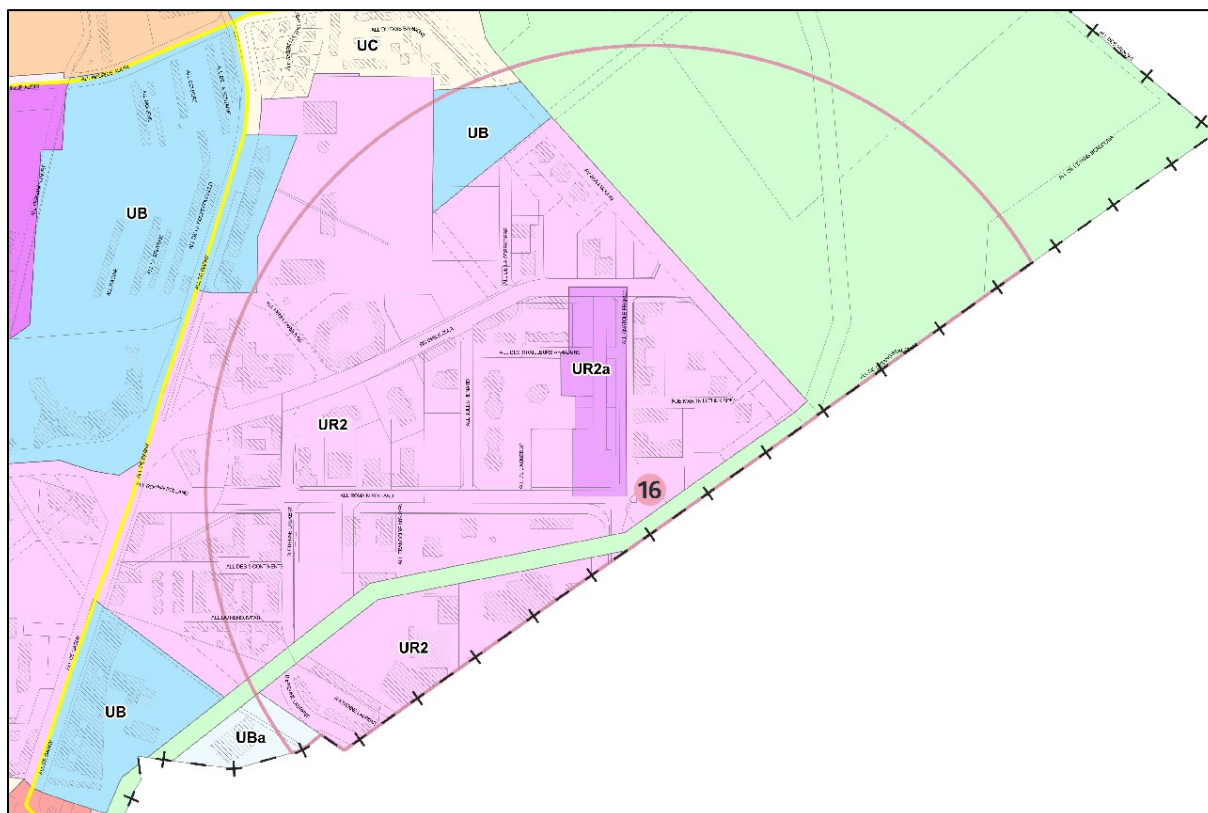
PLU en vigueur	Proposition de modification
<p><b>Article UR 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</b></p> <p>.../...</p> <p><b>13.2. Règle générale</b></p>	<p><b>Article UR 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</b></p> <p>.../...</p> <p><b>13.2. Règle générale</b></p>

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>.../...</p> <p>13.2.5. 20% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts. En UR1 et UR2, les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble. En UR3 les espaces verts peuvent être aménagés en jardins privés.</p> <p>13.2.6. En outre, en UR1 et UR2, sauf en cas de changement de destination, les deux tiers au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en pleine terre ;</li> <li>- d'un seul tenant.</li> </ul> <p>La localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.</p> <p>En UR3, sauf en cas de changement de destination, les deux tiers des espaces verts exigés doivent être réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en pleine terre ;</li> <li>- et/ou sur dalle (d'une profondeur d'un minimum de 0,70 mètres)</li> <li>- et/ou en toiture végétalisées (d'une profondeur d'un minimum de 0,30 mètre) ou projet innovant de végétalisation ».</li> </ul> <p>13.2.7. En UR1 et UR2, ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions. En zone UR3, les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions peuvent être pris en compte sous réserve de ne pas être situés sous un surplomb. »</p> <p>13.2.8. Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- espaces verts de <b>pleine terre</b> : <b>coefficient : 1</b></li> <li>- toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de <b>0,80 mètre</b> : <b>coefficient : 0,60</b></li> <li>- toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur <b>inférieure 0,80 mètre</b> et murs végétalisés : coefficient : 0,20</li> </ul> <p>13.2.9. La « surface végétalisée pondérée » se calcule en additionnant à la surface végétalisée existante ou projetée sur un terrain, des</p>	<p>.../...</p> <p>13.2.5. 20% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts. En UR1 et UR2, les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble. En UR3 les espaces verts peuvent être aménagés en jardins privés.</p> <p>13.2.6. En outre, en UR1 et UR2, sauf en cas de changement de destination, les deux tiers au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en pleine terre ;</li> <li>- d'un seul tenant.</li> </ul> <p>La localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.</p> <p>En UR3, sauf en cas de changement de destination, les deux tiers des espaces verts exigés doivent être réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en pleine terre ;</li> <li>- et/ou sur dalle (d'une profondeur d'un minimum de 0,70 mètres)</li> <li>- et/ou en toiture végétalisées (d'une profondeur d'un minimum de 0,30 mètre) ou projet innovant de végétalisation ».</li> </ul> <p>13.2.7. En UR1 et UR2, ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions. En zone UR3, les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions peuvent être pris en compte sous réserve de ne pas être situés sous un surplomb. »</p> <p>13.2.8. Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- espaces verts de <b>pleine terre</b> : <b>coefficient : 1</b></li> <li>- toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de <b>0,80 mètre</b> : <b>coefficient : 0,60</b></li> <li>- toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur <b>inférieure 0,80 mètre</b> et murs végétalisés : coefficient : 0,20</li> </ul> <p>13.2.9. La « surface végétalisée pondérée » se calcule en additionnant à la surface végétalisée existante ou projetée sur un terrain, des</p>

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>coefficients de majoration variant entre 0,2 (toitures terrasses végétalisées) et 1 (pour les surfaces en pleine terre).</p> <p>.../...</p>	<p>coefficients de majoration variant entre 0,2 (toitures terrasses végétalisées) et 1 (pour les surfaces en pleine terre).</p> <p><b>13.2.10. Dans le secteur UR2a, lorsque l'emprise au sol des constructions est supérieure à 65 %,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 % de la surface de la partie du terrain qui n'est pas située dans l'emprise au sol des constructions doivent être aménagés en espaces verts, et au moins 50 % de ces espaces verts doivent être en pleine terre.</li> <li>- 45 % de la surface de l'emprise au sol des constructions doivent être aménagés en terrasses végétalisées, d'une profondeur au moins égale à 0,30 mètre.</li> </ul> <p>Lorsque l'emprise au sol des constructions est inférieure ou égale à 65 %, les dispositions des paragraphes 13.2.5 à 13.2.9 ci-dessus s'appliquent.</p> <p>.../...</p>

- Plan de zonage :

Le secteur UR2a est délimité sur le plan de zonage.



Plan de zonage modifié (extrait)



#### **4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5.**

La modification simplifiée n ° 5 du PLU porte sur des ajustements mineurs du règlement qui s'appliqueront sur un secteur urbanisé limité à une superficie de 1,5 ha.

Les modifications des règles d'implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives sont sans incidences sur l'environnement.

L'augmentation de l'emprise au sol des constructions et la diminution relative de la superficie minimale des espaces verts et des espaces en pleine terre qui en est la conséquence ont potentiellement une incidence négative sur l'environnement, notamment en termes d'espaces favorables à la biodiversité et d'imperméabilisation des sols. Cependant, cette incidence négative est compensée par l'obligation d'aménager des toitures terrasses végétalisées, dans une proportion garantissant des surfaces éco-aménageables équivalentes à 50 % de la superficie du terrain.

La suppression de l'exigence de réalisation de places de stationnement pour les commerces présente potentiellement une incidence positive sur l'environnement, l'absence de stationnement incitant à l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle, entraînant une diminution des émissions polluantes.

La modification simplifiée n° 5 est sans incidence notable sur l'environnement.